

[Was ist ein Ausgleichsbetrag?](#)

[News zu Ausgleichsbeträgen](#)

[Seminare & Wissen ▾](#)

[Informationen ▾](#)

[Impressum](#)

[Kontakt](#)

Was ist ein Ausgleichsbetrag?

Von **Lutz Schneider**, 26/06/2011 09:54

Was sind Ausgleichsbeträge in städtebaulichen Sanierungsverfahren?

Allein im Freistaat Sachsen gibt es noch mehr als 200 städtebauliche Sanierungsverfahren (Sanierungsgebiete), die in den nächsten Jahren abgeschlossen werden sollen.

Bundesweit geht man davon aus, dass in den letzten 40 Jahren im Rahmen der Städtebauförderung ca. 3.700 städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gefördert wurden. Davon sind erst ca. 1.200 Verfahren abgeschlossen.

Die überwiegende Anzahl der noch laufenden Sanierungsverfahren wird in den nächsten Jahren beendet werden. Bei Abschluss dieser Maßnahmen sind nach dem Willen des Gesetzgebers (hier konkret des Baugesetzbuches (BauGB)) von den Eigentümern der in den Sanierungsgebieten gelegenen Grundstücke sogenannte Ausgleichsbeträge zu erheben.

Geht man von ca. 2.500 noch offenen Sanierungsverfahren und vorsichtig geschätzten 300 Grundstückseigentümern pro Verfahrensgebiet aus, so sind rd. 750.000 Grundstückseigentümer in Deutschland in den nächsten Jahren von der Ausgleichsbetragspflicht betroffen.

Da die Kommunen in der Vergangenheit wenig öffentlichkeitswirksam mit dem Thema Ausgleichsbeträge umgegangen sind, haben sich die meisten betroffenen Eigentümer mit der Thematik der städtebauliche Sanierung und dem nun anstehenden Ausgleichsbeträgen noch nicht beschäftigt.

Seit in den letzten Monaten die Medien dieses Thema häufiger – m.E. wenig informativ und tlw. auch reißerisch – aufgegriffen haben, sind viele Grundstückseigentümer nun zurecht aufgeschreckt und verunsichert.

Auch viele Gemeinden stehen vor einer schwierigen Aufgabe, denn mit der Abrechnung von Sanierungsverfahren betreten Sie häufig völliges Neuland.

Da es sich bei den entsprechenden Regelungen im Baugesetzbuch um außerordentlich komplexe Vorgänge handelt, wollen wir mit dieser Seite für unabhängige Information bei allen Beteiligten - also den betroffenen Grundstückseigentümern (auch deren Anwälten sowie den bereits gegründeten Bürgerinitiativen), den für die Erhebung der Ausgleichsbeträge zuständigen Kommunen und deren Sanierungsträgern, aber auch den mit der Grundstücksbewertung befassten Gutachterausschüssen und Gutachtern, sorgen.

Was sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen bzw. städtebauliche Sanierungsverfahren?

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden nach den

Jetzt Ratgeber gratis anfordern

Ihr persönliches 20-seitiges Exemplar

"Antworten auf die 16 wichtigsten Fragen rund um die städtebauliche Sanierung und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen" im Wert von 27,95 EUR ist für Sie absolut kostenlos.


Sie erhalten den Ratgeber sofort nach Registrierung an Ihre E-Mail Adresse versandt.



[Anmeldeformular verwenden.](#)

E-Mail-Marketing by [Klick-Tipp](#).

Letzte Artikel

 In Bad Liebenwerda und Alt-Ruppin werden Sanierungsverfahren abgeschlossen



Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden nach den geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches, Zweites Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ (BauGB §§ 136 ff) durchgeführt. Danach kann eine Gemeinde in Betracht kommende Gebiete durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Ziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist i.d.R. die wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des betreffenden Gebietes durch die Behebung städtebaulicher Missstände.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung werden insbesondere durch Ordnungs- und Baumassnahmen erreicht. Die Gesamtverantwortung für die städtebauliche Sanierung liegt bei der Gemeinde. Diese ist dabei in erster Linie für die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen (u.a. Bodenordnung, Herstellung / Änderung von Erschliessungsanlagen) zuständig. Die Durchführung der Baumassnahmen (u.a. Modernisierung, Instandsetzung, Neubebauung) bleibt hingegen Aufgabe der Eigentümer.

Was sind Anfangswerte und Endwerte?

Die durch die Sanierungsmaßnahmen erreichten Verbesserungen innerhalb des Sanierungsgebietes drücken sich in der Regel in einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus. Diese ist definiert als die Differenz zwischen den so genannten Anfangswerten und Endwerten (BauGB § 154).

Der Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (sanierungsunbeeinflusster Bodenwert). Der Endwert ist der Bodenwert, der sich zum Abschluss der Sanierung ergibt, wenn die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes abgeschlossen ist. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen; d.h. sie sind nicht Bestandteil der sanierungsbedingten Werterhöhung.

Ist die Sanierung zum Zeitpunkt der Ermittlung der Endwerte noch nicht abgeschlossen, so werden für diese Ermittlung die voraussichtlichen Grundstücksqualitäten zum voraussichtlichen Ende der Sanierung zugrunde gelegt.

Der Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet und dessen Ermittlung

Die durch die Sanierungsmaßnahmen erreichten Verbesserungen innerhalb des Sanierungsgebietes drücken sich in der Regel in einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus. Diese ist definiert als die Differenz zwischen den so genannten Anfangswerten und Endwerten (BauGB § 154).

Durch die Erhebung des Ausgleichsbetrags (umgangssprachlich: Sanierungsgebühren) sollen die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet an den Kosten der Gebietsaufwertung beteiligt werden.

Zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge werden die Anfangswerte der jeweiligen Grundstücke den Endwerten gegenübergestellt.

Danke!

Ich habe mir zur Erstellung dieser Webseite viel Mühe gegeben. Deshalb würde ich mich sehr über einen Kommentar von Ihnen freuen.

Als mein persönliches Dankeschön für Ihren Kommentar sende ich Ihnen im Anschluss an dessen Veröffentlichung die Zugangsdaten für den Ratgeber "Antworten auf die 16 wichtigsten Fragen rund um die städtebauliche Sanierung und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen" (Wert: 27,95 €) an Ihre E-Mail-Adresse!



18 Antworten für "Was ist ein Ausgleichsbetrag?"



Sven Johns sagt:

30/08/2011 um 22:08

Das ist eine interessante Zahl, dass 750.000 Eigentümer zu Ausgleichszahlungen bei der Aufhebung von Sanierungsgebieten herangezogen werden. Mich würde die Einschätzung interessieren, ob die Einstufung als Sanierungsgebiet irgendetwas zu der Erhöhung der Grundstückswerte beigetragen hat. Meine Erfahrung: Es sind die privaten Eigentümer, die Immobilien sanieren, Innenhöfe gestalten, den Standard in einem Quartier heben und die Kommune schaut freundlich gewogen zu. Am Ende ist die Erhebung der Ausgleichsbeträge mehr als fraglich.

Antworten



admin sagt:

30/08/2011 um 22:38

abgeschlossen

Innenministerium Rheinland-Pfalz stellt Leitfaden zu Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten zur Verfügung

Aktuelle Links - Ausgleichsbeträge 004

Stadt Oberhausen versäumt Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Aktuelle Links - Ausgleichsbeträge 003

Schlagwörter-Wolke

Ablöse
Ablösevereinbarung
Altstadt
Ausgleichsbeträge
Ausgleichsbetrag
Ausgleichsbeträge

Bad Lausick Bahnhofsvorstadt

Brandenburg Chemnitz

Direktionsbezirk Dorfsanierung

Dresden Erhebung Freistaat

Historische Altstadt Innenstadt

Landkreis Leipzig Neuruppin

Nordrhein-Westfalen Ortskern

Ortsmitte Rabatt Rheinland-Pfalz

Sachsen Sachsen-Anhalt

Sanierung sanierungsbedingte

Sanierungsbüro

Sanierungsgebiet
Sanierungsgebiete

Sanierungsgebühr Sanierungsträger

Sanierungsverfahren

Stadterneuerung Stadtkern

Stadtkernsanierung
Stadtmitte Stadtsanierung

Stadtzentrum STEG Sächsische

Schweiz-Osterzgebirge

Verfahrensabschluss Zentrum

WP Cumulus Flash tag cloud by Roy

Tanck requires Flash Player 9 or better.

Links und Partner

+Projektgruppe4

Frank Hellner

Immobilienbewertung Silke Hänel

Knut Hiller-Schleehuber

Lutz Schneider

Themenportal Erbschaftsteuer

Wir sind auch auf:



Adminbereich

Anmelden



Sehr geehrter Herr Johns,

vielen Dank für Ihren Beitrag!

Natürlich haben die Grundstückseigentümer ihren Anteil mit der Sanierung und Modernisierung ihrer Objekte zur Verbesserung der Wohnlage geleistet. Die Abschöpfung der Wertsteigerung ist allerdings nur auf die Bodenwertsteigerung beschränkt. Die Erhöhung des Gebäudewertes (bspw. wenn Zuschüsse/Fördermittel dafür geflossen sind) erhält der Grundstückseigentümer quasi geschenkt.

Allerdings werden auch von den Kommunen regelmäßig erhebliche finanzielle Mittel in die Infrastrukturmaßnahmen zur Verbesserung der Gebiete gesteckt. Auch werden bspw. Straßenausbaumaßnahmen (die ansonsten als Straßenausbaubeiträge nach KAG anhand von Kosten abgerechnet werden) sowie Ordnungsmaßnahmen (bspw. Abrissmaßnahmen in Hinterhöfen) investiert. Jedoch wird bei der Variante der Wertabschöpfung nur die wertmäßige Verbesserung des Bodenwertes abgeschöpft. Häufig sind Kosten ungleich Wert, d.h. große Investitionen im Sanierungsgebiet müssen nicht zwingend zu einer Bodenwertsteigerung der Grundstücke führen. So führt der Ersatz eines bereits bestehenden Spielplatzes bspw. zu keiner westlichen Wertsteigerung. Hier liegt der Teufel häufig im Detail. Auch sind nicht alle Wertermittlungsverfahren gleichermaßen gut zu Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen geeignet.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Lutz Schneider

Antworten

Artikel-Feed (RSS)

Kommentare als RSS

WordPress.org

RSS-Feeder



Andreas Wohlfarth sagt:

13/09/2011 um 22:16

Hallo Herr Schneider,

es ist schon interessant, wie man staatlich sanktioniert die Pfründe der Hauseigentümer schröpft. Jedes Quartier hat sich einmal entwickelt, in den seltensten Fällen durch die ordnende Hand der Kommunen. Vielmehr hat man über Jahre den Niedergang von Wohngebieten hingenommen, ohne den Grundstücksbesitzern dafür einen Ausgleich zu zahlen. In meinem konkreten Fall ist es der Initiative der damaligen, gewählten Kommunalvertreter zu verdanken, dass private Initiativen vernünftig kanalisiert und gebündelt wurden, so dass im diesem Falle Riesa ein attraktives Zentrum WIEDERBEKAM. Klaglos habe ich als betroffener Händler 2 Jahre lang Umsatzeinbußen hingenommen, weil mein Geschäft unmittelbar durch die Baumassnahmen am Boulevard betroffen war. Selbst konnte ich die Förderung nicht in Anspruch nehmen, weil ich den Eigenanteil nicht aufbringen konnte. Jetzt ist fast der alte Zustand wieder hergestellt, nur das man mein Geschäft jetzt nur noch zu Fuss erreicht. Am Grundstückspreis kann sich auch nichts geändert haben, denn zu Beginn der Sanierung (Grundbucheintragung als Sanierungsgebiet) herrschte eine Immobilienblase mit absurd hohen Grundstückspreisen. wenn ich das mit heut vergleiche..... dann sollte ich doch noch etwas heraus bekommen.

Viele Grüße

Andreas Wohlfarth, Riesa

Antworten



Peter Schumann sagt:

21/12/2011 um 18:39

ca. 10 Jahre nach der großen Aufregungswelle über die Erschließungsbeiträge für viel zu große Abwasseranlagen, gibt es also wieder eine neue Möglichkeit, Immobilieneigentümern massiv Geld aus der Tasche zu ziehen. Da es auf dieser Seite auch um Dorf(-kern)-Sanierung geht würde mich andersherum interessieren, wie mit Wertminderung von Grundstücken umgegangen wird! Schauen wir uns doch im ländlichen Raum um: keine Sparkassen mehr, Schulschließungen, Aufgabe des Einzelhandel usw. Dieser Wegfall der Infrastruktur stellt m.A. nach eine nicht unerhebliche Wertminderung der Wohngrundstücke dar...und mir ist bisher nicht bekannt, dass die "öffentliche (klebrige-) Hand" in diese Richtung einen Ausgleich schafft!

Antworten



Lutz Schneider sagt:

21/12/2011 um 19:30

Sehr geehrter Herr Schumann, vielen Dank für Ihren Beitrag. Eine generelle Verschlechterung der (konjunkturellen) Situation ist in der Bewertung (hier beim Anfangswert als Absenkung) sehr wohl zu berücksichtigen. Die genannten Veränderungen treffen ja auch die Grundstückseigentümer außerhalb des Sanierungsgebietes. Es ist aber

schwer verständlich, dass sich wegen der allgemeinen Verschlechterung ggf. trotzdem noch eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt, weil ohne die Maßnahmen eine noch deutlichere Verschlechterung der Verhältnisse eingetreten wäre. Bitte lesen Sie dies noch einmal in dem Report, in dem sich auch eine entsprechende Grafik befindet, nach. Gleichwohl ist gerade in ländlichen Bereichen zu prüfen, ob überhaupt eine nennenswerte sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eingetreten ist.

Antworten



P.-T. Mühle sagt:

22/12/2011 um 11:35

Zuerst einmal vielen Dank für die Zusammenstellung der Fakten. Vor über 15 Jahren hatte ich einen geringen Fördermittel-Betrag in Anspruch genommen. Dafür mußte ich mich verpflichten, die Mietwohnung wirklich zu vermieten und die Miete nicht über einen Betrag X zu heben. Ein nicht unwesentlicher Eigenanteil wurde auch geleistet. Erst in diesem Jahr wurde Dach und Fassade erneuert (ohne Förderung). Wird eigentlich die Höhe der erhaltenen Fördermittel und der Eigenbeitrag überhaupt nicht berücksichtigt ?

Auf der Stadtverwaltung sagte man mir, daß als Grundlage die Grundstücksgröße (nicht der bebaute Raum) verwendet wird. Da wir einen größeren Garten haben, trifft das natürlich besonders.

Ich bin langzeitarbeitslos und bekomme nicht einmal ALGII. Gibt es hier die Möglichkeiten einer Ermäßigung, Ratenzahlung, oder Ähnliches ??

P.S. Wenn durch die Förderung eine gewisse Wertsteigerung des Grundstückes erfolgt, ist das noch lange kein Ausgleich für das, was man den Bürgern abluchst. Schaumweinsteuer von 1902 gibt es noch, wenn auch die Flotte längst versunken ist. Wir zahlen beim Bezin Steuern auf die Steuer. usw. usw. Wie weit wollen das die Herrschaften noch treiben ? Hier hätten sie mal großzügig sein können, aber das wäre wohl zuviel verlangt.

Antworten



Lutz Schneider sagt:

23/12/2011 um 10:05

Hallo Herr oder Frau P.-T. Mühle, vielen Dank für Ihren Beitrag. Der Ausgleichsbetrag ist vollkommen unabhängig von einer erhaltenen Förderung. Der Ausgleichsbetrag wird von jedem Grundstückseigentümer erhoben, egal ob er eine Förderung erhalten hat oder nicht.

Bei ernsthaften wirtschaftlichen Schwierigkeiten besteht die Möglichkeit auf Antrag bei der Gemeinde den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen (§ 154 Abs. 5 BauGB) umzuwandeln oder zu stunden (§ 155 Abs. 5 BauGB). Entsprechendes Landesrecht (KAG etc.) regelt dann die Anwendung.

Ich wünsche ein schönes Weihnachtsfest und ein gutes Neues Jahr.

Noch ein kleiner Nachtrag: Bodenwerte sind abhängig von Lage, Grundstücksgröße, baulicher Nutzbarkeit u.v.a.m. Zonale Boden(richt)werte sind dementsprechend immer ein Durchschnittswert für die Zone bzw. für ein definiertes Richtwertgrundstück. Sollte Ihr Grundstück von diesem Durchschnittsgrundstück erheblich abweichen oder besondere Belastungen bestehen, so ist ggf. eine Einzelbewertung speziell für Ihr Grundstück erforderlich.

Antworten



P. Thomas Mühle sagt:

30/03/2012 um 07:48

Hallo Herr Schneider. Vielen Dank für Ihre Antwort zu meinem Beitrag. Wenn ich mich erst so spät melde, liegt das daran, daß ich auf Ihren Ratgeber warte – bis heute. Ich dachte, ich hatte mich ordnungsgemäß angemeldet – aber leider nix erhalten. (Hoffentlich nicht mit meinem PC-Absturz Ende vorigen Jahres verlorengegangen.) Wäre ein erneutes Versenden machbar ???

Mit freundlichen Grüßen und frohe Osterfeiertage
Ihr P. Thomas Mühle

Antworten



Lutz Schneider sagt:

30/03/2012 um 12:18

Sehr geehrter Herr Mühle, vielen Dank für Ihren Beitrag. Da ist wohl etwas schief gegangen oder im Spam-Ordner gelandet. Ich sende Ihnen den Ratgeber natürlich noch einmal zu. Auch Ihnen ein schönes Osterfest!

Mit freundlichen Grüßen
Ihr

**Mike Gernsheimer sagt:****26/12/2011 um 23:22**

Ich finde den von Ihnen verfassten Beitrag für sehr aufschlussreich, leider kann ich weder bei ihrem noch einem anderen Beitrag etwas darüber lesen ob es auch Gründe gibt, die es zulassen den geforderten Ausgleichsbeitrag nicht zu zahlen.

In Worms ist die Sanierungssatzung im Jahr 1972 erstellt worden aber erst jetzt im Jahr 2011 wurde diese abgeschlossen.

Misstände wurden nur teilweise behoben. es entstanden bzw. siedelten sich immer mehr "Störende Gewerke" (Türkische Kneipen) an früher waren es ca. 5 Gaststätten heute ca 20, deren Besucher mit deren Verhalten, die Wohnqualität negativ beeinflussen. Auch die Verkehrssituation wurde immer schlechter, (mehr Durchgangsverkehr, mehr verkehrswidrig parkende und lärmend Fahrzeuge.

Wir sind aufgrund dieser Misstände nicht gewillt irgend welche Zahlungen zu leisten.

Es wäre nett, wenn wir weitere Informationen bezüglich unseres Anliegens nachlesen könnten.

Antworten

**Lutz Schneider sagt:****28/12/2011 um 13:32**

Sehr geehrter Herr Gernsheimer,
vielen Dank für Ihren Beitrag. Sollte es wie beschrieben zu Verschlechterungen gekommen sein, so wären diese natürlich bei der Bewertung zu berücksichtigen. Diese erfordert von dem Gutachter/Gutachterausschuss eine intensive Beschäftigung mit dem Sanierungsgebiet und den Wertermittlungsverfahren. So können Veränderungen bspw. auf Geschäftsnutzungen positiv auf die Wohnqualität demgegenüber negativ wirken. Hier sind über entsprechende Wertermittlungsverfahren die Auswirkungen sachgerecht zu quantifizieren. Auch ist zu beachten, dass in bestimmten Wertermittlungsverfahren (bspw. Niedersachsenverfahren) systembedingt gar keine Verschlechterungen erfaßt werden können. Die Verschlechterungen müssen dann extern berücksichtigt werden.

Aus Verschlechterungen kann man keine grundsätzliche Zahlungsverweigerung ableiten. Sie haben allerdings ein Recht auf eine objektive Bewertung, in der die Verschlechterungen sachgerecht erfaßt und berücksichtigt werden.

Viele Grüße

Lutz Schneider

Antworten

**Matthias Muntschick sagt:****28/12/2011 um 20:01**

Sehr geehrter Herr Schneider,
ich habe von 1992 bis 1997 selbst im Gutachterausschuss der Stadt Bautzen mitgearbeitet und kenne noch die Einwurfwerte zu Beginn der Sanierung. M.E. sind die Verkehrswerte der Grundstücke heute sehr ähnlich und unterscheiden sich kaum von den Einwurfwerten, was ist dann zu bewerten? Ich besitze ein Grundstück im Sanierungsgebiet, welches zu einem Drittel öffentlich gewidmet ist, wie ist hier zu verfahren. Für ein weiteres Grundstück besitze ich ein Erbbaurecht, auch hier die gleiche Frage?

Viel Grüße und guten Rutsch,

Matthias Muntschick

Antworten

**Lutz Schneider sagt:****29/12/2011 um 13:37**

Sehr geehrter Herr Muntschik,
vielen Dank für Ihren Beitrag. Der zu zahlende Ausgleichsbetrag ist vereinfacht die Differenz zwischen dem sog. Anfangswert und dem sog. Endwert. Der Anfangswert ist der Bodenwert in sanierungsunbeeinflusster Umgebung (Grundstücksqualität zu Beginn Sanierung). Der Endwert ist der Wert unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierung (Grundstücksqualität bei Abschluss Sanierung). Konjunkturelle Einflüsse werden sowohl beim Anfangs- als auch beim Endwert berücksichtigt. D.h. konjunkturelle Veränderungen sind nicht Bestandteil des Ausgleichsbetrages.

In Bodenrichtwertkarten in Sanierungsgebieten wird i.d.R. der sanierungsunbeeinflusste Anfangswert dargestellt. Die Endwerte werden regelmäßig erst bei Abschluss der Sanierungsmaßnahme vom GAA oder privaten Sachverständigen in speziellen Gutachten ermittelt.

Bei Erbbaurechten zahlt den Ausgleichsbetrag (sofern im Erbbaurechtsvertrag nichts anderes vereinbart ist) der Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber).
Viele Grüße und ebenfalls einen guten Rutsch wünscht
Lutz Schneider

Antworten



Gert Eisert sagt:

20/02/2012 um 12:18

Sehr geehrter Herr Schneider,
in meiner Straße wurde ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet errichtet, aber um einige Häuser direkt an der Straße gelegen und unmittelbar an mein Grundstück grenzend wurde die Grenze herum gezogen. Nach mir im Straßenverlauf wurde diese Gebietsgrenze wieder ausgeweitet. Werden diese Grundstückseigentümer nicht zur Zahlung herangezogen, obwohl doch alle anliegenden Grundstücke durch eventuelle Sanierungsmaßnahmen eine Verbesserung und Wertsteigerung erhalten? Wie wird das Sanierungsgebiet festgelegt und kann man dieser Festlegung widersprechen bzw. einen Ausschluß aus diesem Sanierungskern erlangen?

Mit freundlichen Grüßen Gert Eisert

Antworten



Lutz Schneider sagt:

20/02/2012 um 12:57

Sehr geehrter Herr Eisert,
vielen Dank für Ihren Beitrag. Liegen Sie mit Ihrem Grundstück innerhalb oder außerhalb des Sanierungsgebietes?
Grundsätzlich legt die Gemeinde per örtlicher Satzung die Grenzen des Sanierungsgebietes fest. Eine Möglichkeit des Widerspruchs ist mir nicht bekannt. Sie können allenfalls im Vorfeld mit der Verwaltung versuchen eine Eingung über die Abgrenzung zu erzielen.
Grundsätzlich werden Ausgleichsbeträge nur für die im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erhoben. Bei Grundstücken außerhalb des Sanierungsgebietes können bspw. Straßenausbaubeiträge nach KAG und örtlicher Satzung erhoben werden.
Sollten Sie noch Fragen haben, bitte einfach melden.
Mit freundlichen Grüßen

Lutz Schneider

Antworten



Gert Eisert sagt:

20/02/2012 um 14:17

Sehr geehrter Herr Schneider,
mein Grundstück liegt innerhalb des Sanierungsgebietes, weshalb ich zur Zahlung aufgefordert wurde. Aber genau die Grundstücke nebenan, welche direkt an der Straße liegen und von allen durchgeführten Maßnahmen profitieren können, wurden nicht zur Zahlung herangezogen, weil die Grenze des Sanierungsgebietes um sie herum gezogen wurde direkt am Gehsteig entlang. Ich habe soeben mit dem Verantwortlichen der Gemeinde über das Anliegen gesprochen und eine "Zahlungsgerechtigkeit" für alle Bürger und somit auch für die Gemeinde angeregt. Nun wird geprüft, ob die Grundstücke außerhalb des Sanierungsgebietes aber direkt an der Straße gelegen für Anliegerbeiträge zu Straßen-, Gehweg- und Beleuchtungsbau herangezogen werden. Das entspricht dann auch Ihren Aussagen. Bleibt also doch noch etwas Hoffnung, dass alle ihren Beitrag leisten. Mein Beitrag wird entrichtet, weil ich bei Zahlung bis zum 31.03.2012 noch 20% Rabatt bekomme und die Mittel sofort wieder zur Reinvestition in die Gemeinde fließen und somit uns allen im Ort dienen. Ich werde diesbezüglich die Bestrebungen des Gemeinderates verfolgen und auch beim Gemeinderat nachfragen.

Recht vielen Dank für Ihre schnelle und sachkundige Auskunft.

Mit freundlichen Grüßen
Gert Eisert

Antworten



Kristina Reichel sagt:

05/03/2012 um 22:28

Sehr geehrter Herr Schneider,
ich habe mich mit den einschlägigen Paragraphen des BauGB beschäftigt und verstehe diese

bezüglich der Ausgleichsbeträge so, dass diese doch quasi als Eigenleistung und Eigenbeitrag zur Sanierung verstanden werden. Ich zitiere §154 BauGB: "Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde... zu zahlen... usw."

Im Gebiet Glashütte, so wurde es an mich herangetragen, sind die Kosten zu 100% durch die Fördergelder gedeckt. Zu 100% bedeutet für mich, dass der Kommune, Gemeinde, Stadt keine Kosten entstanden sind. Warum und wofür soll ich dann eine Eigenleistung erbringen, wenn doch die Finanzierung bereits zu 100% gedeckt ist?

Vielen Dank im Voraus für Ihre Mühe

Antworten



Lutz Schneider sagt:

06/03/2012 um 10:18

Sehr geehrte Frau Reichel, vielen Dank für Ihren Beitrag. Bei den Sanierungsverfahren handelt es sich um eine direkte Förderung, bei dem der Bund, das Bundesland und die Gemeinde je ein Drittel der im Verfahrensgebiet eingesetzten Mittel bezahlen.

Die Vorteile, die durch die Sanierungsmaßnahmen bewirkt werden, sollen den Eigentümern nicht ohne Gegenleistung zukommen. Der Gesetzgeber hat als Abschöpfungsmodell in § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB (i.V.m. Abs. 2) eine Wertlösung gewählt. D.h., die Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks haben zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bewirkten Erhöhung des Bodenwerts ihres Grundstücks entspricht (§ 154 Abs. 1 BauGB).

Bei der letzten BauGB-Novelle kam in § 154 Abs. 2a BauGB eine Kostenlösung hinzu, die aber kaum Anwendung findet.

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen wird heute nicht mehr rechtlich in Frage gestellt. Das besondere Bodenrecht der §§ 152 ff. BauGB stellt eine Inhaltsbestimmung des Eigentums i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar, die sich im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG hält. So wie der Umlegungsvorteil nach den §§ 57 und 58 BauGB nicht mehr zum Inhalt des Eigentums an Grundstücken gehört, so schließt das Sanierungsrecht sanierungsbedingte Grundstückswertbestandteile vom Eigentum aus.

Die Erhebung des Ausgleichsbetrags wird dabei wie folgt begründet:

Die Erhebung solcher von der Allgemeinheit veranlasster Bodenwertsteigerungen ist in erster Linie verteilungspolitisch bedingt. Es wurde und wird als eine Forderung verteilungspolitischer Gerechtigkeit angesehen, dass Maßnahmen der Allgemeinheit nicht nur Vorteile für Einzelne mit sich bringen sollen, sondern dass dann, wenn diese öffentlichen Maßnahmen zu messbaren Vermögenszuwächsen führen, diese für die Allgemeinheit nutzbar gemacht werden sollen (Solidarprinzip). In diesem Zusammenhang ist immer wieder die Rede von Bodenwertsteigerungen, die ohne Einsatz von eigener Arbeit oder eigenem Kapital bewirkt werden. Es entspricht den Forderungen der Verteilungsgerechtigkeit, die Allgemeinheit nicht nur zu „Nutzen und Frommen“ einzelner Eigentümer arbeiten zu lassen. Der Einsatz, den die Allgemeinheit für die Revitalisierung von Sanierungsgebieten zu erbringen hat, ist besonders augenfällig. Die Bodenwertsteigerungen werden insbesondere durch teure Ordnungsmaßnahmen, die die öffentliche Hand (1/3 Gemeinde, 1/3 Land, 1/3 Bund) zu bezahlen hat, hervorgerufen. Das verteilungspolitische Argument für die Abschöpfung gerade von Sanierungsgewinnen ist deshalb besonders stark.

Finanzpolitisch wird mit der Ausgleichsbetragsregelung das Ziel verfolgt, den Gemeinden die Kosten, die sie bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zu tragen haben, zu vermindern.

Die erhobenen Ausgleichsbeträge decken regelmäßig nur einen sehr geringen Bruchteil, der im Sanierungsgebiet eingesetzten Finanzmittel.

Somit vielleicht fürs Erste. Wenn Sie weitere Fragen haben oder weiterführende Unterlagen benötigen, dann melden Sie sich bitte.

Mit freundlichen Grüßen

Lutz Schneider

Antworten

Name (benötigt)

Mail (wird nicht angezeigt) (benötigt)

Web Seite



CAPTCHA Code *

Antwort zufügen

☐ Benachrichtige mich bei neuen Kommentaren zu diesem Thema.

☒ Ratgeber "Antworten auf die 16 wichtigsten Fragen rund um die städtebauliche Sanierung und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen" kostenlos an meine E-Mail Adresse senden und 27,95 € sparen!

.....